مجلّه‌ی جغرافیا و توسعه‌ی ناحیه‌ای، شماره‌ی هفدهم، پاییز و زمستان ۱۳۹۰

نقش آمایش شهری در هویت یابی فضایی ـ کالبدی محور بلوار پیروزی مشهد

محمد رحیم رهنما (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد)
rahnama@ferdowsi.um.ac.ir
فرزانه رزاقیان (کارشناس ارشد آمایش مدیریت شهری، عضو تمام وقت جهاد دانشگاهی مشهد، نویسنده‌ی مسؤول)
farzanehrazzaghian@yahoo.com

چکیده

چهره‌ی کالبدی بسیاری از شهرهای ایران، از جمله مشهد، از طریق تضاد شدید بین بافت قدیمی و جدید شهر، سیمای آشفته‌ی بخش نوین و سرعت ناموزون تغییرات، تیره و تار شده است.این تغییر و تحولات، حاشیه‌ی محورهای ارتباطی را نیز در مقایسه با بافت درونی شهر، به دلیل موقعیت ویژه‌ی آنها، متأثر می‌نماید. محور بلوار پیروزی علی رغم برخورداری از طرح تفصیلی (۷۰–۱۳٤٥) در محدوده‌ی رضاشهر با کاربری مسکونی و تراکم کم، با مساحت قطعات پانصد متر به بالا، هم اکنون در وضعیت بسیار متفاوتی قرارد دارد.آنچه که از برداشت‌های میدانی انجام شده برای تعداد سیصد وچهل وشش قطعه در محدوده‌ی رضاشهر (حد فاصل میدان کاوه و میدان سلمان فارسی) به‌دست آمده ٥٦.٠٦٪ از کاربری‌ها به کاربری مسکونی تجاری و فقط ۲۹ ٪ دارای کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی (مسکونی) بوده است. علاوه بر این اکثر قطعات حاصل تفکیک پلاک‌های پانصد متری به قطعات دویست وپنجاه متری و کوچکتر است که فقط ۳.۷٥٪ از قطعات به شکل پیشنهادی طرح تفصیلی باقی مانده است.این اعداد و ارقام نمایانگر عدم رعایت ضوابط طرح تفصیلی بوده و تبدیل محور ارتباطی با نقش منطقه‌ای را به خیابانی با نقش محلی با سیمایی آشفته به دنبال داشته است. در پایان برای ساماندهی فضایی– کالبدی این محور، سه الگوی جدید پیشنهاد شده است تا هماهنگی لازم با زندگی مردم و هویتی که شایسته‌ی آن است، داشته باشد. این الگوها بر اساس ضوابط طرح‌های پیشنهادی برای محور بلوار پیروزی بوده اند و علاوه بر پیشنهادهایی در سطح کلان منطقه، به جزئیات نیز پرداخته اند و هدف همه‌ی آنها بازگرداندن هویت اصلی بلوار که در طرح تفصیلی برای آن دیده شده است، می‌باشد،

تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۱۲/۱۲   تاریخ تصویب:۱۳۹۰/۶/۲۳

بنابراین در این پژوهش پس از بیان مسأله، فرضیات، اهداف و روش تحقیق، به توضیحاتی در ارتباط با حوزه‌ی فعالیت طراحی شهری در ساماندهی محورها و هویت شهری پرداخته شده است. همچنین پس از بیان عملکردها و فعالیت‌های حوزه‌ی مطالعاتی، به بررسی وضع موجود محدوده در سه سطح متفاوت نوع کاربری، تعداد طبقات و وسعت قطعات پرداخته شده و در پایان سه سناریوی متفاوت همراه با اولویت بندی و پیشنهادها برای این محدوده ارائه شده است

کلیدواژه‌ها: بلوار پیروزی، کالبد شهر، محور شهری، مشهد، هویت کالبدی.

درآمد:

آمایش سرزمین، شهرسازی و توسعه، برنامه ریزی و سازمان دادن به چگونگی اشغال فضا، تعیین محل سکنای انسان‌ها، محل فعالیت و تجهیزات و کنش‌های میان عوامل گوناگون نظام اجتماعی – اقتصادی است. این رشته برنامه‌ریزی کلان، نیروهای اقتصادی، طبیعی و انسانی را مورد توجه دارد (مطالعات برنامه آمایش استان خراسان رضوی، ۱۳۸۸: ۱۵)

« معماری، وسیله‌ی واقعی سنجش یک ملّت بوده و هست. هنگامی که ملّتی می‌تواند مبل‌ها و لوسترهای زیبا بسازد، اما هر روزه بدترین ساختمان‌ها را می‌سازد، دلالت بر اوضاع نا بسامان و تاریک آن جامعه دارد. اوضاعی که در مجموع بی نظمی و عدم قدرت سازماندهی آن ملت را به اثبات می‌رساند » (هرمن موتزیوس، ۱۹۱۱: ۱۲۵)

با تلفیق اهداف آمایشی با اهداف شهرسازی و معماری، می‌توان علاوه بر توجه کلان به مسأله، به جزئیات نیز پرداخت و حرکت رفت و برگشتی از کلیات به جزئیات و برعکس می‌تواند به انسان و خواست‌های آن در هر دو سطح توجه داشته باشد، چراکه انسان و فعالیت‌های آن، هدف نهایی طرح‌های آمایشی و طرح‌های معماری و شهرسازی است.

با آن‌که بیش از نود سال از زمان گفته‌ی موتزیوس می‌گذرد، انگار که شرح حال شهرهای ایران امروزین است. علل بی نظمی و عدم قدرت سازماندهی را می‌توان از هر دیدگاهی بررسی نمود، ولی غالباً یکی از علل این نابسامانی که فراموش می‌شود: « عدم همخوانی تصمیمات اتخاذ شده توسط کارشناسان و مدیران شهری، با فرهنگ و رفتار شهرنشینان» است.

طراحی شهری از زمانی به‌وجود آمد که متخصصین به این نتیجه رسیدند، کیفیت فضا نه امری تصادفی، بلکه نتیجه‌ی اقدامی آگاهانه است. وظیفه‌ی طراحی شهری جسمیت دادن به ارزش‌ها، امکانات و محدودیت‌های جامعه و قلمرو عمومی[1]، به مثابه نقطه‌ی اشتراک زندگی کلیه‌ی شهروندان است. (پاکزاد، ۱۳۸۳: ٤٤) بنابراین، کلیه‌ی اطلاعات بصری موجود و واقعی در محیط شهری، فضای واقعی را عرضه کرده است که شکل شهر نامیده می‌شود. آن بخش از اطلاعات دریافت شده از واقعیت و مؤثر بر ذهن را فضای مؤثر یا منظر شهری و سرانجام اطلاعات پردازش شده در ذهن، یا فضای مورد ادراک را سیمای شهر می‌نامند. بنابراین می‌توان خلاصه کرد: طراحی شهری، شناخت و تأثیرگذاری بر شکل شهر، برای ایجاد یا بهسازی دیدگاه شهری برای نیل به سیمای شهر مطلوب است. (پاکزاد، ۱۳۸٦، ۱۵).

بلوار پیروزی در طرح تفصیلی دارای نقش انتقالی و ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور آن و توزیع جمعیت بر اساس سفرها بوده است، ولی ایجاد حاشیه‌ی تجاری بدون برنامه‌ریزی، باعث تجمع خودروها در حاشیه و به‌دنبال آن ایجاد ترافیک در این محور شده است و بنابراین محور در ایفای نقش خود ضعیف عمل کرده و تغییر کاربری حاشیه باعث تغییر نقش بلوار شده است، بنابراین هویتی که در ابتدا برای آن تعریف شده را بیانگر نیست، البته ذکر این نکته نیز ضروری است که تصویر ذهنی و سیمایی که از این بلوار در ذهن شهروند ساکن و رهگذر نقش بسته است به دلیل ترافیک نابسامان و برنامه ریزی نشده بسیار آشفته است و خوانایی، ابعاد زیبا شناختی، بافت، مقیاس، محصوریت، شکل میدان‌ها، تابلوی مغازه‌ها، رنگ و بوی خیابان، ردیف پنجره‌ها و مصالح و...که از مشخصه‌های اصلی سازنده هویت است، در این محور رعایت نشده و هویتی که بیانگر ارزش‌ها یی که به کالبد انتقال داده شده باشد، نیست و محور نه در عمل و نه در ذهن افراد دارای هویت شایسته ای نیست و نتوانسته حس تعلق خاطر و این همانی را با افراد برقرارکند، بنابراین مسأله‌ی تحقیق بررسی نقش آمایش شهری در ساماندهی این محور است.

1-Public Realm

بیان مسأله

از چند دهه‌ی پیش و به ویژه در سال‌های اخیر، پرسش درباره‌ی هویت و چیستی شهر یکی از مهمترین مسایل و بارزترین چالش‌ها در حوزه‌ی فرهنگ و تمدن ایرانی و اسلامی بوده است." هویت"، یکی از مهمترین مسائل و چالش‌های پیش روی جوامع در حال توسعه است، دهکده‌ی جهانی ارتباطات، حجم گسترده‌ی اطلاعات و سرعت روزافزون در پیشرفت فن آوری اطلاعات، فضایی را فراهم آورده که ناگزیر به حضور در آن بوده، بدون آن‌که معیار سنجش و قدرت انتخاب و گزینش مشخصی وجود داشته باشد. به این ترتیب ساز و کار حوزه‌های مختلف عملکرد جامعه، شهرهای ما را دچار نقصان و اختلال کرده و " بحران هویت " را پدید آورده است.(رضوانی، ۱۳۸٤: ۲۱۰)

ایجاد تصورات ذهنی در مردم از طریق عناصر شهری، از مسایلی است که در بسیاری از مباحث امروزی در شهرسازی مطرح است. هویت یابی محلات شهری و ایجاد تصویرهای ذهنی متناسب با روحیات مردم زمانی فراهم می‌شود که شکل مصنوع و انسان ساخت، برگرفته از اعتقادات معنوی مردم باشد. در واقع محیط انسان ساخت باید نمادی از آنچه هستیم و آنچه می‌خواهیم باشیم، بوده و این همان هویت شهری است که در طراحی متناسب کالبدی متجلی است.

آنچه در طرح جامع و تفصیلی در شهر مشهد اجرا شده بر اساس نظام سلسله مراتبی (محله –ناحیه – منطقه) در کل شهر از جمله محور بلوار پیروزی بوده و توجه به محله محوری بوده که نتیجه‌ی آن چیزی است که هم اکنون در شهر شاهد آن هستیم. از آن جمله انتقال کاربری‌های تجاری از مراکز محلات به حاشیه‌ی بلوار پیروزی که خلاف آنچه در طرح تفصیلی این محدوده در نظر گرفته شده، می‌باشد. بنابراین مهمترین معیاردر این تحقیق توجه به ساماندهی محور به‌جای محله محوری با توجه به ضوابط اولیه‌ی طرح تفصیلی و قطعه بندی‌های پانصد متری است و امکان ارایه‌ی طرح‌هایی برای هویت یابی و بازسازی محور به شکل نوین و امکان ارایه‌ی سناریوهای مختلف را به‌وجود می‌آورد. بنابراین در این تحقیق پس از بررسی میزان تحقق طرح تفصیلی در محور مورد مطالعه، به دلیل عدم تحقق طرح‌ها و ارایه‌ی سناریوهای متفاوت هماهنگ با زندگی روز مردم، پرداخته شده است.

فرضیات تحقیق

۱. به نظر می‌رسد بین کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی و وضع موجود بلوار پیروزی هماهنگی وجود ندارد؛

۲. عدم رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، باعث نابسامانی‌های سیما و منظر شهری شده است؛

۳. اغتشاشات بصری، باعث بی هویتی محور مورد مطالعه برای شهروندان شده است.

اهداف تحقیق

هدف عمده‌ی مقاله شناسایی علل بی‌نظمی فضایی و کالبدی محور بلوار پیروزی و ارایه‌ی الگوی مطلوب کالبدی و توجه به محور به عنوان عنصری فعال و فضای شهری پویا در راستای هویت بخشی است. لذا اهداف عبارت‌اند از:

۱. بررسی میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی در پیرامون محور بلوار پیروزی؛

۲. شناسایی و بررسی فضاها و کاربری‌های شهری و تطبیق آن با نیاز محور مورد مطالعه؛

۳. ارایه‌ی الگویی برای بهبود منظر و سیمای ادراکی شهر و هماهنگ سازی آن با مناطق مسکونی پیرامون.

قلمرو تحقیق - محدوده‌ی تحقیق

محدوده‌ی عمومی تحقیق، شهر مشهد و قلمرو نمونه ای تحقیق، بلوار پیروزی منطقه ۹ شهرداری مشهد محدود به سه محور وکیل آباد، شهید کلانتری، محور جدید کنارگذر جنوبی است. در سطح خرد محدوده‌ی مورد مطالعه ناحیه‌ی رضاشهر در منطقه ۹ و بلوار پیروزی است.

روش تحقیق

روش تحقیق از نوع تحلیلی– توصیفی است، که بر اساس طرح‌ها و اسناد فرادستی شامل استفاده از طرح جامع و تفصیلی (مهرازان و خازنی) می‌باشد. این پژوهش بر اساس فرایند برنامه ریزی و طراحی

شهری شامل سه قسمت عمده: ۱. مطالعات وضع موجـود ۲ . تحلیـل وضـع موجـود ۳ . ارائـه پیشنهاد و راه حل می‌باشد.

این تحقیق بر اساس برداشت میدانی، از سیصد وچهل وشش قطعه در حاشیه بلوار پیروزی حد فاصل میدان کاوه تا میدان سـلمان فارسـی واقـع در محـدوده‌ی رضاشـهر در ناحیـه‌ی دو شهرداری منطقه‌ی ۹ مشهد انجام شده است. همچنین اطلاعاتی راجع به کاربری قطعات، تعداد طبقات و مساحت قطعات از ادارات مربـوط جمـع آوری شـده اسـت و پـس از آن تحلیـل و مقایسه‌ی اطلاعات با وضع مطلوب و بهینه انجام شده است.

در پایان با تطبیق وضع موجود با وضعیت ایده‌آل و مطلوب و تجزیـه و تحلیـل اطلاعـات، پیشنهادهایی جهت ساماندهی کالبدی – فضایی محدوده در قالـب سـه سـناریوی متفـاوت بـر اساس پتانسیل محور و نیاز مردم محدوده انجام شده است. مطالعات در قالب محـیط‌هـای نـرم افزاری Auto CAD و پس از آن محیط‌هـای Arc GIS و 3D Max ارائـه شـده و لایـه‌هـای مورد نیاز تهیه و تولید شده است و پس از مقایسه‌ی سناریوها با یکـدیگر بـه ارایـه‌ی اهـداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی محوری و انتخاب سناریوی برتر پرداخته شده است.

مبانی نظری

حوزه‌ی فعالیت طراحی شهری در ساماندهی محورها در راستای هویت شهری

مهمترین مسأله در ساماندهی فضاهای شهری، تبدیل ارزش‌ها به هویت هستند، یعنی تبدیل باورها و اعتقادات به عناصر کالبدی و عینی (هویت). (رهنما، ۱۳۸۸، ۳۳)

فضاهای شهری از عوامل عمده‌ای هستند که در تعیین هویـت شـهر نقـش اساسـی داشـته، منظور از هویت، هویت ساریه وجود مطلق که در عرفـان، فلسـفه و مـذهب بـه معنـای فـیض مقدس، وجود منبسط و نفس رحمانی (باستانی، ۱۳۷۲، ٤۱) مطرح شده، نبوده بلکـه در ایـن‌جـا مراد از هویت آن قسمت از شیئیت شیء است که به اعتبار تشخیص هویـت نامیـده مـی‌شـود.

فضاهای شهری باعث گردهمایی و ملاقات ساکنان هر محدوده‌ی شهری می‌شود. بدون این فضاها، روح زندگی و اصالت اجتماعی رقیق از بین می‌رود. مردم با خود و محیط اطراف خود بیگانه می‌شوند. امروزه مبدأ سکونت و مقصد کار شده است و این خود عارضه‌ی اجتماعی است.(زهتابیان، ۱۳۸۵: ۳)

گوردون کالن طراحی شهری را « هنر آرایش خیابان‌ها، بناها و فضاها و ایجاد نظم و ارتباطی بصری بین عناصر شهرسازی» می‌داند. کوین لینچ در آثار اولیه‌ی خود برداشت مشابهی از موضوع داشت و ادعا می‌کرد که طراحی سایت، هنری است که ساختمان‌ها و دیگر ساختارهای یک محوطه را چنان به نظم می‌کشد که با هم در هماهنگی قرار می‌گیرند. با این همه، طراحی شهری نه برای کالن و نه برای لینچ یک صحنه آرایی نبود. طراحی شهری چیزی بیش از « ترجمان سه بعدی تصمیمات برنامه ریزانه » است، زیرا این تصمیمات در هر سطحی که اتخاذ شود، به طور خود به خود پیامدهای سه بعدی در محیط خواهد داشت.هدف طراحی شهری، خلق یا احیای کیفیت محیط شهری به کمک تأثیرگذاری بر اطلاعاتی است که یک ناظر بر اساس میزان و نحوه‌ی ادراک خود از یک فضا برداشت می‌کند. (پاکزاد، ١٣٨٦: ٣٤)

اگر خاطرات را لایه بندی کنیم و روی هم قرار دهیم، حجمی به نام تاریخ تشکیل می‌شود. (زهتابیان، ۱۳۸۵: ۵) ناهمخوانی فضا با انسان، موجبات عدم ارتباط یا ضعف ارتباط را فراهم می‌آورد و در نتیجه احساس این همانی کمتری بین شخص و فضا به‌وجود می‌آید و چون تداوم این همانی موجب به‌وجود آمدن هویت می‌شود، لذا بین فرد و فضای ناهمخوان عامل هویتی پیدا نمی شود. در نتیجه در صورت تداوم عدم ارتباط مابین فضا و فرد، با پدیده ای به عنوان بحران هویت روبرو می‌شویم. (پاکزاد، ١٣٨٦: ۹۵)

آنچه که امروز در بیشتر شهرهای ایران، از جمله مشهد شاهد آن هستیم، نبود فضاهای شهری ملموس و کالبد همخوان با فرهنگ و اصالت شهر و مردم است و به همین خاطر فضاهای شهری ما، به‌ویژه بخش‌های ساخته شده در بیست سال اخیر، نتوانسته آن‌گونه که باید در ذهن مردم باقی بماند و بخشی از خاطرات آنها را شکل دهد و به همین خاطر است که افراد جامعه نسبت به فضاهای شهری جدید احساس تعلق خاطر و آرامش نداشته به همین

دلیل ساخته‌های امروزین شهرهای ما بدون هویت مطلوب زندگی شهری و شــهروندان اســت. برای حل این مشکل، پس از بررسی علل عدم تحقق طرح‌های فرادستی در شهر مشهد، به بـاز ساماندهی و باز طراحی یک محور انتخـابی (بلـوار پیـروزی) مـی‌پـردازیم، چراکـه بـرای حـل معضلات فضایی –کالبدی، ساماندهی بهترین گزینه خواهد بود، زیرا کمترین تأثیر را بر زندگی مردم منطقه خواهد گذاشت و در نهایت به وضعیت مطلوب خواهد رسید.

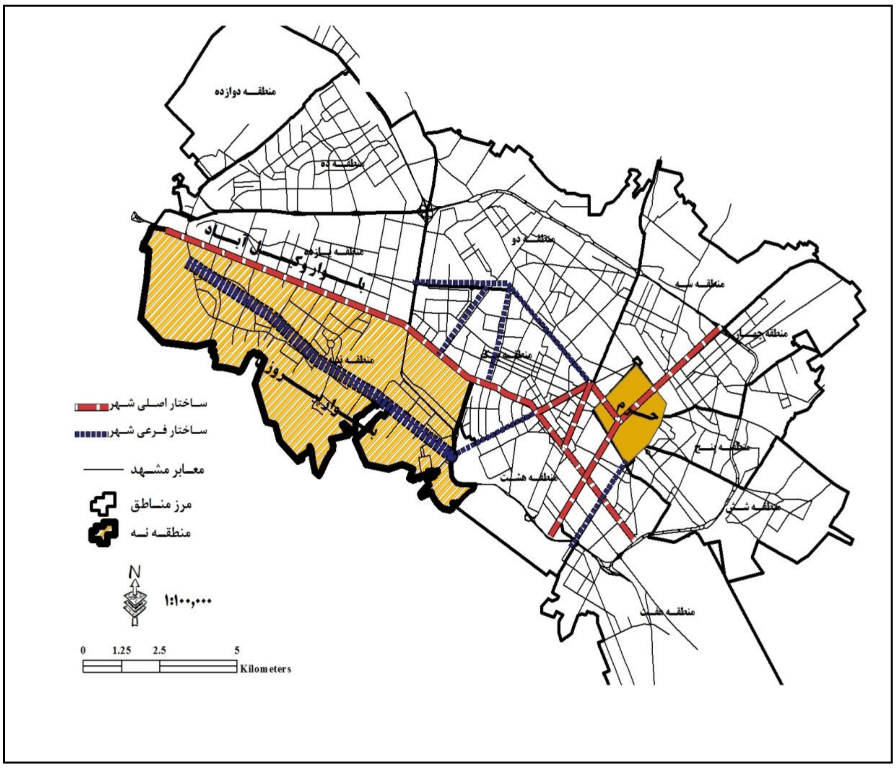
معرفی منطقه‌ی مورد مطالعه (منطقه‌ی نه شهرداری و محدوده‌ی رضاشهر)

منطقه‌ی مطالعاتی مورد نظر منطقه‌ی نه شهرداری است که درمنتهی الیه جنوب غربـی شـهر مشهد قرارگرفته است.از شمال به بلوار وکیل آباد، از جنوب به ارتفاعات بینـالود، از شـرق بـه بلوار شهید منتظری و ازغرب به بلوار برونسی منتهی می‌شود.منطقه‌ی نه مساحتی حـدود ٤٥٠٨ هکتار را دربرگرفته که تقریباً معادل۱۷.۵ درصد از مساحت شهر مشهد را بـه خـود اختصـاص داده است.

آن چه به لحاظ آمایشی برای یک شهر مهم تر است، شبکه‌ی راه‌ها مـی‌باشـد کـه در زمـره زیرساخت‌هـای شـهری از شـالوده‌هـای بنیـادین اسـتخوان بنـدی اصـلی شـهر تشـکیل یافتـه است.شبکه‌ی ارتباطی در شهر مشهد یکی از عوامل سازمان دهنده ی فضایی – عملکردی شهر بوده و به عنوان عامل ارتباط دهنده فضایی و مکان‌های شهری عمل می‌کند. شـبکه‌ی ارتبـاطی عنصری غیر قابل تفکیک از محیط شهری است و از عوامل خوانایی و جهت یابی در شـهر بـه شمار می‌آید.(صبری، ۱۳۸۲: ۱۱۵)

در طرح تفصیلی مشهد (مهندسین مشاور خازنی – ۱۳۵۸) سه الگوی دسترسی در سـه سـطح طراحی شده است کـه درسـطح دوم الگـوی دسترسـی، ترکیبـی از الگـوی حلقـوی و الگـوی شبکه‌ای وجود دارد و شامل مسیرهای طولی مانند بلوار ملک آباد، احمـدآباد، بلـوار فردوسـی، بلوار سجاد و بلوار پیروزی که وظیفه‌ی ارتباط ترافیکی دارند و مسیرهای عرضـی ماننـد بلـوار خیام، بلوار فلسطین، بلوار کلاهدوز، و در سطح منطقه نه بلوارهاشـمیه، آب و بـرق، صـارمی، باهنر و... که دارای جداره‌های فعال مرکب از کاربری‌های اداری، دولتی، تجاری و... هستند.

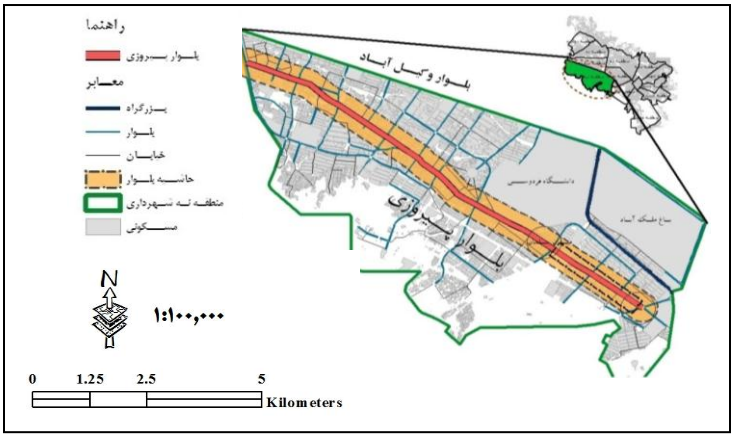
نقشه‌ی شماره ۱ . شبکه‌ی معابر شهر مشهد و محدوه‌ی مورد مطالعه



مأخذ: شهرداری مشهد، ۱۳۸۸

بلوار پیروزی مهمترین بلوار به دلیل ارتباط شرقی –غربی در منطقه‌ی نـه شـهرداری مشـهد اسـت و نقش اصلی آن ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور آن (وکیل آباد و شهید کلانتری) است. این بلوار از میدان کاوه در سمت شرق شروع و تا بلوار شهید برونسی ادامه دارد. طـول ایـن بلـوار حـدود ۷۱۰۰ متـر است. مهمترین کاربری در حاشیه این بلوار کاربری مسکونی بوده که در طرح تفصیلی برای آن دیده شـده است. در این تحقیق قسمت ابتدایی این بلوار از میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی واقع در ناحیـه دو ایـن منطقه (محدوده‌ی رضاشهر) به طول تقریبی ۲۲۰۰متر به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفته است.

نقشه‌ی شماره ۲. وضعیت بلوار پیروزی در منطقه‌ی نه



مأخذ: شهرداری مشهد، ۱۳۸۸

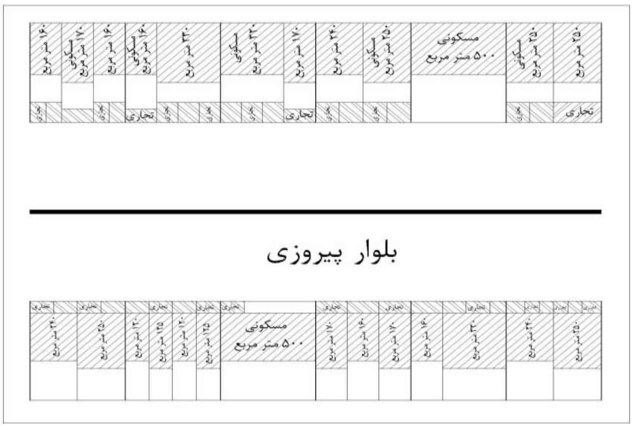
آنچه طرح تفصیلی برای محور بلوار پیروزی در ابتدا در نظر گرفته بوده است، کاربری مسکونی با تراکم کم و قطعات پانصد متری و بیشتر بوده است (مهندسین مشاور خازنی، ۷۰- ۱۳۴۵، ٥٤)، اما هم اکنون قطعات آن به دو، سه یا حتی چهار قطعه تفکیک شده و علاوه بر آن کاربری‌های حاشیه به کاربری مسکونی تجاری در حاشیه بلوار تبدیل شده اند و هر منزل مسکونی ۲۵۰ متری دارای یک یا دو دربند مغازه تجاری در حاشیه است.

تصویر شماره ۱. پیشنهادی طرح تفصیلی محدوده‌ی رضاشهر مشهد



مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۲. وضع موجود کاربری‌های محدوده‌ی رضاشهر مشهد



مأخذ: نگارندگان

بررسی وضع موجود حاشیه‌ی بلوار پیروزی

بررسی عملکردها و فعالیت‌ها

برای بررسی حوزه‌ی فعالیت هر یک از کاربری‌ها پس از دسته بندی آنها بـه بررسـی میـزان اهمیـت، مراجعات، زمان استفاده و مقیاس کاربری برای شناسایی و بررسی آنهـا و الگوهـای رفتـاری و عملکردهـا پرداخته شده است.

۱. درجه بندی اهمیت، که به صورت کلی و بر اساس شواهد موجود در محل صورت گرفته است، به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) بسیار مهم، ب) مهم، ج) متوسط، د) کم اهمیت

۲. میزان مراجعه و بهره برداری، که به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) با مراجعه کم، ب) با مراجعه متوسط، ج) با مراجعه و استفاده زیاد، د) با مراجعه زیاد و به طـور موقت.

۳. زمان استفاده، که به سه سطح تقسیم شده است:

الف) شبانه روزی (۲٤ ساعت)، ب) تمام روز (۸ الی ۲۲)، ج) نیم روزی (۸ الی ۱٦).

٤. مقیاس کاربری که به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) در مقیاس فرا شهری، ب) در مقیاس منطقه یا حوزه‌ی شهری، ج) در مقیاس شهر، د) در مقیاس محله.

با توجه به جدول زیر و برداشت‌های میدانی انجام شده کاربری‌های عمده در سطح بلوار به پانزده گروه عمده تفکیک شده است که هر کدام به نوبه‌ی خود دارای کاربری خرد نیز هست.

جدول شماره ۱: بررسی، تشخیص و تعیین کاربری‌ها در محدوده‌ی رضاشهر

ردیف	کاربری‌های عمده درمحدوده بلوار پیروزی	کاربری خرد	میزان اهمیت به طور کلی	میزان مراجعات	زمان استفاده از کاربری	مقیاس کاربری
۱	مسکونی	منزل مسکونی	بسیار مهم	کم	تمام روز	محله
۲	بانک	بانک، تعاونی اعتبار،موسسه مالی و اعتباری	مهم	زیاد	نیم روزی	منطقه یا حوزه شهری
۳	آموزشی	مهد کودک، مدرسه راهنمایی	مهم	زیاد	نیم روزی	منطقه یا حوزه شهری
٤	بهداشتی	مراکز ترک اعتیاد و معلولین ذهنی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۵	درمانی	مطب، درمانگاه، داروخانه	مهم	زیاد	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
٦	اداری	مخابرات،دفتر اسناد رسمی، امور مشترکین	مهم	زیاد	نیم روزی	شهری
۷	مراکز آموزش عالی و فنی-حرفه ای	آموزشگاه‌های فنی-حرفه ای و رانندگی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۸	مذهبی	مسجد، حسینیه، بیت المهدی	مهم	مراجعه موقت	تمام روز	محله
۹	ورزشی	زمین ورزشی	کم	کم	تمام روز	محله
۱۰	پذیرایی	اغذیه،غذای آماده،فست فود،سفره خانه ستی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۱	تجاری (خرید روزانه)	سوپر، میوه فروشی، پروتئین، گوشت و مرغ، لبنیات، نانوایی،شیرینی فروشی،خشک شویی	مهم	زیاد	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۲	تجاری غیره	آرایشگاه،املاک،طلا فروشی، خیاطی،پوشاک،موبایل،ساعت سازی، خرازی، لوازم منزل،عکاسی، گل فروشی، بیمه، اسباب بازی و...	کم	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۳	تفریحی و گذران اوقات فراغت	کافی نت، رستوران، چایخانه ستی، باشگاه بدنسازی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
١٤	صنایع مزاحم	تعمیرگاه ماشین	کم	کم	تمام روز	منطقه
۱۵	بایر	زمین‌های خالی	-	-	-	-

مأخذ: نگارندگان

– با توجه به جدول بالا، وجود تجاری‌های با کاربری خرد خرید روزانه، با اهمیت بالا و میزان مراجعات زیاد در طول روز در سطح منطقه باعث پویایی حاشیه بلوار شده است که البته معضل ترافیک را به دلیل نبود فضای پارکینگ کافی برای منطقه به‌وجود آورده است و باعث شده تا بلوار پیروزی نتواند نقش اصلی خود را که همان ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور می‌باشد به خوبی ایفا کند.

ـ در طرح تفصیلی این منطقه‌ی حاشیه‌ی بلوار پیروزی فقط کاربری مسکونی بوده است، ولی آنچه که امروز شاهد آن هستیم تغییر کاربری بیشتر به سمت تجاری است.

ـ در طول خیابان عرصه‌های شهروندی به صورت تعریف شده و نقاط مکث همراه با تجهیزات مربوط پیش بینی نشده و تنها فضایی برای عبور جریان در نظر گرفته شده است.

ـ ورودی‌های تعریف شده ای در جداره خیابان به داخل بافت ملاحظه نمی‌شود.

ـ در گذار از میدان کاوه به سمت میدان سلمان فارسی، سلسله مراتب فضایی ـ کالبدی روشن و خوانایی وجود ندارد. (ورود به آن مشخص نیست و عواملی چون تغییر در مد حرکت، تغییر در کف سازی، نشانه‌های شهری و... که می‌توانند در رویکرد اکولوژیک ادراک و رویکرد گشتالت تأثیرگذار باشد وجود ندارد).

ـ میدان کاوه و سلمان فارسی تنها به عنوان گشایش فضایی به دلیل میدانی بودن و گردش ماشین به دور آن و نه یک حیاط شهری از نقش و جایگاه لازم برخوردار نیست.

ـ مورفولوژی و دانه بندی در قطعات حاشیه‌ی بلوار پیروزی، در جهت ایجاد فضاهای مثبت و تعریف شده نیست. بنابراین عرصه‌های شهروندی محدود می‌شود به پیاده روها و بخشی از سواره رو که باعث تداخل بیشتر سواره و پیاده در حاشیه‌ی خیابان شده است.

بررسی وضع موجود کاربری‌ها، تعداد طبقات و مساحت

برای بررسی وضع موجود بلوار پیروزی در محدوده‌ی رضاشهر برداشت میدانی برای ۳٤٦ قطعه در حاشیه‌ی بلوار پیروزی، حد فاصل میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی، در سه سطح متفاوت نوع کاربری،

تعداد طبقات و وسعت قطعات انجام شده است و نتایج آن با طرح پیشنهادی تفصیلی مقایسه شده و در نهایت میزان تحقق طرح تفصیلی خازنی مشخص شده است.

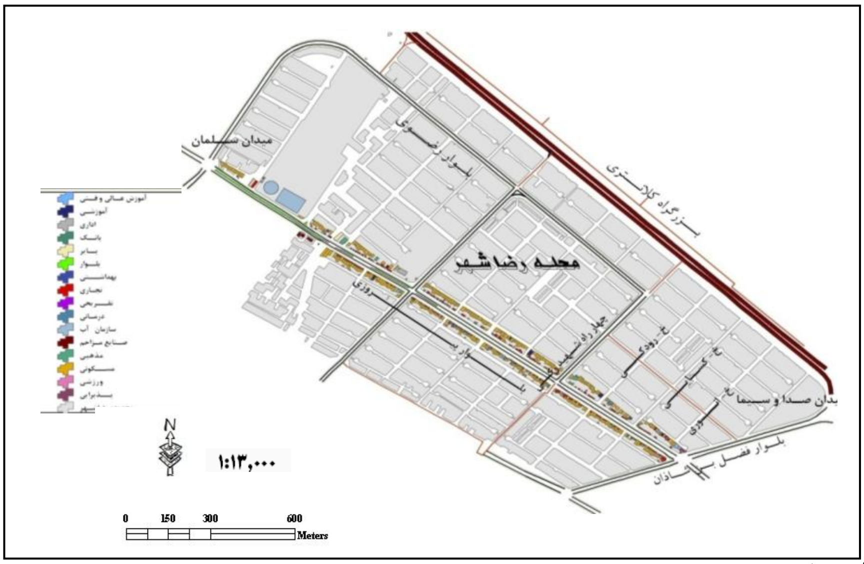
۱. وضعیت کاربری‌ها در حاشیه‌ی بلوار پیروزی

با توجه به جدول و نمودار زیر می‌توان به این نتیجه رسید که مهمترین کاربری در حاشیه‌ی بلوار پیروزی کاربری مسکونی است که البته در طرح تفصیلی همین کاربری برای این حاشیه دیده شده است.

الف) مساحت کاربری‌ها: از کل کاربری‌های حاشیه حدود شصت ونه درصد کاربری مسکونی، نه درصد کاربری تجاری و جمع کل مابقی کاربری‌ها برابر بیست ودو درصد است.

ب) تعداد قطعات کاربری‌ها: از سیصد وچهل وشش قطعه‌ی موجود در حاشیه‌ی بلوار، تعداد صد و دو قطعه (۲۹٪) دارای کاربری مسکونی خالص و۱۹٤ قطعه (٥٦.٠٦٪) دارای کاربری مسکونی تجاری هستند. با توجه به نمودارها این نتیجه به‌دست می‌آید که کاربری‌های تفریحی و ورزشی برای گذران اوقات فراغت در این سطح از بررسی به سمت صفر درصد میل می‌کند، که این مهم باعث توجه بیشتر مردم منطقه به دیگر مناطق شهری می‌شود و به دنبال آن سفرهای شهری، ترافیک و مسایل دیگر را به همراه می‌آورد. (جدول شماره ۲ وضعیت کاربری‌های حاشیه بلوار پیروزی را نشان می‌دهد)

نقشه شماره ۳. کاربری اراضی در حاشیه‌ی بلوار پیروزی (محدوده‌ی مورد مطالعه)



مأخذ: نگارندگان

جدول شماره ۲. وضعیت کاربری‌های حاشیه

کد	نوع کاربری	تعداد	مساحت(متر مربع)	میانگین وسعت	بیشینه	کمینه
۰	کل مسکونی	۲۹۶	۵۵۸۸۵	۱٤۸	٦۰۰	۱۱۰
۱	کل تجاری	۲۲۲	۸۰۵۵	۳٦	۱۹۸	۱۳
۲	اداری	۱۲	۱۵۷٦	۱٤۳	٦۹۹	۱٦
۳	مراکز آموزش عالی	٤	۵۲۵	۱۷۵	۲۹۰	۲۰
٤	درمانی	۱۲	۱۲٤۰	۱۱۲	٤۰۰	۲۰
۵	بهداشتی	۵	۳٦۸	۹۲	۱۳۹	۵٤
٦	آموزشی	۵	۹٤۳	۲۳۵	۳۲۷	۱۰۰
۷	مذهبی	۹	۱۳۵۸	۱٦۹	٤۹۳	۲۰
۸	تفریحی	۳	٤۷	۲۳	۳۰	۱۵
۹	صنایع مزاحم	٦	٤۲۷	۸۵	۱۵۳	۳۵
۱۰	بانک	۱۳	۱۰۹۷	۹۱	۱۵۷	۲۰
۱۱	ورزشی	۳	۱۸۰	۹۰	۱٤۵	۳۵
۱۲	بایر	۳	٦۸٤	۳٤۲	۵۳۹	۱٤٤
۱۳	پذیرایی	۱۳	٦۳٦	۵۳	۱۵۰	۲۲
	جمع کل	۳٤٦	۱۰۰۰۰۰	–	–	–

مأخذ: نگارندگان

با توجه به جدول شماره۲ کمینه و بیشینه‌ی وسعت کاربری‌ها در حاشیه‌ی بلوار پیروزی حد فاصل میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی برای کاربری مسکونی بین ۱۱۰ تا ٦۰۰ متر است که بیانگر بزرگ بودن قطعات در طرح تفصیلی و به تدریج تفکیک پلاک شدن آنها به سمت واحدهای مسکونی کوچک تر می‌باشد.

با توجه به تفکیک‌های انجام شده در سطح قطعات شاهد سه نوع تفکیک بندی قطعات هستیم:

۱. تفکیک قطعات پانصد متری به دو قطعه‌ی ۲۵۰ متری؛

۲. تفکیک قطعات پانصد متری به دوقطعه به مساحت‌های ۳۷۵ متری و ۱۲۵ متری؛

۳. تفکیک قطعات پانصد متری به چهار قطعه ۱۲۵ متری.

تعداد ۲۹٦ واحد مسکونی و تعداد ۲۲۲ واحد تجاری در ایـن حاشـیه وجـود دارد. از ایـن تعداد واحد مسکونی ۱۰۲ واحد مسکونی خـالص(۳٤٪) (بـدون واحـد تجـاری) هسـتند و ۱۹٤ واحد (٦٦٪) به صورت مسکونی تجاری هستند که رقم قابل توجهی است.

همچنین از ۲۲۲ واحد تجاری در سطح محدوده‌ی مورد مطالعه تعداد ۲۸ واحد(۱۲.٦۱٪) به صورت تجاری خالص هستند و بقیه همراه با کاربری مسکونی می‌باشند و به این معناست کـه ۸۷.۳۸ ٪ از کل واحدهای تجاری همراه با مسکونی بوده. (رزاقیان، ۱۳۸۹: ۱۵۷)

در پایان می‌توان نتیجه گرفت که فقط ۲۹٪ از کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی تحقق پیدا کرده است.

۲. وضعیت تعداد طبقات ساختمان‌ها در حاشیه‌ی بلوارپیروزی

اعداد و ارقام منعکس شده در جدول زیر نشان می‌دهد کـه بیشـتر بناهـا و سـاختمان‌هـای حاشیه‌ی محدوده‌ی مورد مطالعه، یک یا دو طبقه هسـتند. یعنـی از مجمـوع ۳٤٦ قطعـه تعـداد ۱۸٤ قطعه (۵۳.۱٪) یـک طبقـه، ۱۰۱ قطعـه (۲۹.۲٪) دو طبقـه، ۳۲ قطعـه (۹.۲٪) سـه طبقـه و ۱۱قطعه (۳.۱۷٪) چهار طبقه می‌باشد و مابقی زمین خالی فاقد سـاختمان (٤.۹٪) مـی‌باشـد.این تعداد طبقه اشاره به شکل عمومی تعداد طبقات در بافت قدیم این محدوده داشـته، کـه اصـولاً بیشتر بناهای حاشیه در این محدوده در طبقه‌ی همکف دارای کاربری تجـاری بـوده و طبقــه‌ی اول آن به فضای دفتری یا مسکونی اختصاص یافته است. بنابراین می‌توان گفت که تـراکم کـم پیشنهادی طرح تفصیلی حدود ۸۲٪ تحقق یافته، که البته با توجه به ساخت و سازهای جدید با تراکم زیاد در این محدوده، این عدد پیوسته کاهش خواهد یافت.

جدول شماره۳. تعداد طبقات

شرح		تعداد طبقات				
		۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	زمین خالی
تعداد	۳۴۶	۱۸۴	۱۰۱	۳۲	۱۱	۱۷
درصد	۱۰۰	۵۳.۱٪	۲۹.۲٪	۹.۲٪	۳.۱۷٪	٤.۹٪

مأخذ: نگارندگان

۳. وضعیت مساحت قطعات درحاشیه‌ی بلوارپیروزی

در مجموع تعداد بیست وشش قطعه (۷.۵ ٪)از کل قطعات کمتر از دویست متر مربع، تعداد دویست وسی ویک قطعه (٦٦.٦٧ ٪) بین دویست تا سیصد متر مربع، شصت وهفت قطعه (١٩.٣٤ ٪) بین سیصد تا چهارصد متر مربع، و به ترتیب نه و سیزده قطعه (٢.٦ ٪)و(٣.٧٥ ٪) بین چهارصد تا پانصد متر مربع و پانصد مترمربع به بالا هستند. اعداد و ارقام بالا نشان دهنده‌ی بیشترین تعداد قطعات بین دویست تا سیصد متر مربع است و خود بیانگر تفکیک پلاک واحدهای پانصد متری و بیشتر به واحدهای دویست وپنجاه متری و حتی کوچکتر می‌باشد.

جدول شماره٤. وضعیت وسعت قطعات

وسعت قطعات	تعداد	درصد
کمتر از ۲۰۰ متر مربع	**٢٦**	٪ ۷.۵
۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع	**٢٣١**	٪ ٦٦.٧٦
۳۰۰ تا ٤۰۰ متر مربع	**٦٧**	٪ ١٩.٣٤
٤۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع	**٩**	٪ ٢.٦
۵۰۰ متر مربع به بالا	**١٣**	٪ ٣.٧٥
جمع کل	**٣٤٦**	٪١٠٠

مأخذ: نگارندگان

نقشه شماره ٤. وسعت قطعات در حاشیه‌ی بلوار پیروزی



مأخذ: نگارندگان

آنچه در طرح تفصیلی برای این محدوده دیده شده، واحدهای مسکونی پانصد متری بوده که امروز به جز چند واحد محدود بقیه به واحدهای کوچکتر تفکیک شده اند. می‌توان گفت که فقط ۳.۷۵٪ از مساحت پیشنهادی طرح تفصیلی تحقق یافته و البته پیوسته در حال کاهش است.

به طور کلی در سطح محدوده‌ی مورد مطالعه سه نوع تفکیک بندی پلاک برای واحدهای پانصد متری و بیشتر مشاهده می‌شود:۱. دو عدد ۲۵۰ متری؛ ۲. ۳۷۵ متری و ۱۲۵ متری؛ ۳. چهار عدد ۱۲۵ متری.

علل عدم موفقیت طرح‌های جامع و تفصیلی

۱. طرح‌های جامع سنتی اغلب حاصل رشد آرام مناطق شهری کشورهای توسعه یافته هستند و بنابراین برای پاسخ‌گویی به نیازهای رشد شتابان مناطق شهری کشورهای در حال توسعه از جمله ایران با مهاجرت و جمعیت جوان فراوان کارایی لازم را ندارند؛

۲. تهیه و اجرای طرح‌های کالبدی در کشور اغلب از اختیارات دولت مرکزی بوده و این تمرکز گرایی، شکاف بین فرآیند طرح ریزی و نظام اجرایی را عمیق ساخته و ناهماهنگی بین ادارات دولت مرکزی و محلی را به دنبال دارد، که نتیجه‌ی آن رشد ناهماهنگ نواحی شهری و توسعه‌های بدشکل وبدقواره بوده است؛

۳. "برنامه ریزی برای مردم" به‌جای "برنامه ریزی با مردم". موفقیت دراجرای هر طرح در جامعه، مشارکت اجتماعی مردم و رویه‌های دموکراتیک را می‌طلبد، جنبه ای در تهیه‌ی طرح‌ها که به طور کامل مورد غفلت قرار گرفته است؛

٤. الگوی برنامه‌ریزی جامع -تفصیلی بر پایه‌ی اصول قطعی و بلند پروازانه شکل گرفته و در یک زمان خاص،پیش بینی و آینده نگری‌هایی را برای چندین سال بعد مطرح می‌سازد. آنچه مسلم است، نمی‌توان تمام تحولات آتی شهر و پیچیدگی‌های مربوط به آن را به طور دقیق و یکباره معلوم و پیش بینی کرد و بنابراین باید به"برنامه ریزی گام به گام" و اقدامات متوالی روی آورد و بر اساس اقتضائات شرایط زمانی، راه حل‌هایی بهینه ارائه نمود؛

۵. پرداختن به مقیاس کلان و کلیت گرایی به جای توجه به اجتماعات محلی و خواسته‌ها و فرهنگ آنها؛

٦. توجه صرف به جنبه‌های کالبدی و غفلت از دیگر جنبـه‌هـای اجتمـاعی و فرهنگـی کـه تـأثیر در برداشت ذهنی افراد جامعه دارد؛

۷. نبود طرح آمایش در رأس هرم سلسله مراتب برنامه ریزی کشور. زیرا طرح‌های جامع و تفصیلی و طرح‌های‌هادی پایین ترین سطح‌ها را تشکیل می‌دهند. (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۰۱)

به طور کلی دلایل مختلف تفکیک پلاک و عدم تحقق کاربری‌ها به شرح زیر است:

۱. مباحث نظری و بررسی سابقه و فرآیند تهیه و تصویب طرح‌های جامع و تفصـیلی شـهری و نقـد مطالعاتی که تا کنون انجام گرفته است؛

۲. بررسی سابقه و روند تهیه و تصویب طرح جامع و تفصیلی شهر مشهد به لحاظ زمـانی و حـوادثی که باعث تاخیر زمانی در تصویب و اجرای طرح و در نتیجه در میزان تحقق کاربری‌ها شده اند؛

۳. بررسی قوانین و مقررات شهرسازی و جایگاه مراجع تصویب کننده طرح تفصیلی در تحقق میـزان کاربری‌ها.(رهنما، ۱۳۸۷: ١٦١)

٤. عدم اجرای طرح تفصیلی، فروش تراکم، توافق تغییر کاربری و بی توجهی بـه واحـدهای تجـاری بدون مجوز ساخته شده در این حاشیه توسط شهرداری؛

۵. عدم توجه به تقویت مراکز محلات و ارائه ظوابط تشویقی برای به رونق آوردن این مراکز از طـرف شهرداری و همچنین بیی‌توجهی به شرایط مورد نیاز برای جانمایی برخـی کـاربری‌هـا از جملـه کـاربری آموزشی و صنایع مزاحم که بدون هیچ توجهی در حاشیه‌ی بلوار در کنار هم واقع شده اند.

ارایه‌ی سناریوهای طراحی

پس از بررسی نتایج حاصل از برداشت‌های میدانی برای سیصد وچهل وشش قطعه در حاشیه‌ی بلوار پیروزی و تحلیل اطلاعات و بررسی وضع موجود، استخوان بندی مرکز محلات، تغییر کاربری‌ها، جایگـاه محور در سطح منطقه و شهر مشهد و علل عدم تحقق طرح‌های بـالا دسـت، بـه ارایـه‌ی سـه سـناریوی متفاوت بر اساس طرح‌های پیشنهادی بلوار پرداخته شده است.

سناریوی اول: الگوی ایده آل - تغییرات بنیادی

این سناریو با توجه به ضوابط اولیه‌ی طرح تفصیلی با وسعت قطعات پانصد متر مربع به همراه ضوابط تشویقی پیشنهادی مبنی بر تجمیع پلاک دو قطعه و استفاده از ضابطه افزایش تراکم تا دوازده طبقه و کاهش سطح اشغال به ۴۰٪، همراه با ضوابط جدید طرح بلند مرتبه سازی مشاورین طرح پارت منطقه‌ی نه پیشنهاد شده است.

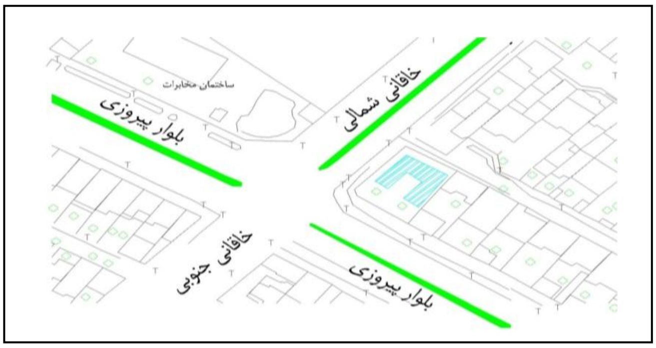
بنابراین تعریف مکان‌هایی به جهات بلند مرتبه سازی با کاربری تجاری به منظور جلوگیری از تبعات منفی ایجاد تجاری‌های خرد حاشیه‌ی بلوار پیروزی و به تبع آن جلوگیری از اغتشاشات بصری و سیمایی محدوده و همچنین بی نظمی‌های ترافیکی در حاشیه‌ی جداره تجاری‌های خرد، هدف این سناریو است. ضوابط طرح بلند مرتبه سازی به اختصار به شرح زیر است:

سایتی که برای یک مجتمع بلند مرتبه انتخاب می‌شود، نباید از هفتصد مترمربع کمتر باشد، به خیابان حداقل بیست متری دسترسی داشته باشد، ساختمان تا دوازده طبقه می‌تواند ساخته شود. (امیدوار، ۱۳۸۹: ۱۲۰)

سایت پیشنهادی در این الگو از تجمیع دو پلاک مجاور با مساحت‌های ۳۷۰ و ۵۱۰ مترمربع (جمعاً ۸۸۰ متر مربع) در تقاطع خیابان خاقانی و بلوار پیروزی به‌دست آمده است.

در این الگو، علاوه بر پیشنهاد یک مجتمع تجاری، دو آلترناتیو متفاوت برای ایجاد حیاط شهری و پلازای شهری در محل ورودی ساختمان‌های مهم با رواق‌های شفاف در حاشیه‌ی بلوار برای ایجاد فضایی برای تجمع افراد و مراجعین پیشنهاد شده است، چرا که این گونه فضاها در ایجاد تصویر ذهنی مناسب برای شهروندان و هویت شایسته‌ی بلوار مؤثر هستند.

نقشه شماره ۵ . جانمایی مجتمع تجاری در محدوده‌ی مطالعاتی

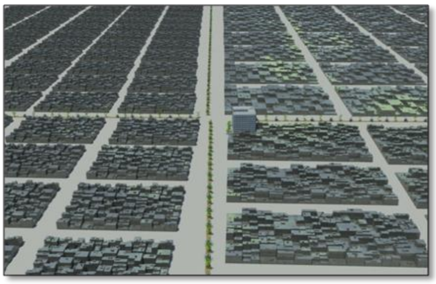


مأخذ: نگارندگان

تصاویر شماره ۳ و ٤. موقعیت مجتمع تجاری پیشنهادی در تقاطع خیابان خاقانی و پیروزی



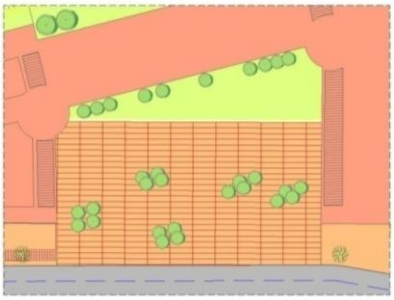
مأخذ: نگارندگان



مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۵. ایجاد پلازای شهری در محل ورودی ساختمان پیشنهادی

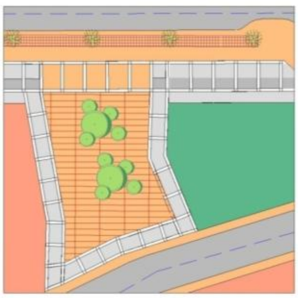




مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ٦. ایجاد حیاط شهری با استفاده از رواق‌های شفاف در محل ورودی ساختمان پیشنهادی





مأخذ: نگارندگان

بر اساس این الگو می‌توان تجاری‌های حاشیه را به‌صورت یک‌جا در این مجتمع جمع کرد و برای پارکینگ و دیگر نیازهای افراد مراجعه کننده، فضای مورد نیاز را در این مجتمع تعریف کرد. وجود قطعات دو ممر در حاشیه‌ی بلوار پیروزی و استفاده از ضابطه‌ی تجمیع پلاک، این امکان را می‌دهد که پارکینگ و دسترسی سواره از خیابان پشت تأمین شود، در نتیجه مشکل ترافیک و همچنین نابسامانی سیما در این محدوده با ایجاد تجاری‌های روزافزون حاشیه کم شده و افراد به جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی خیابان به خرید یک واحد تجاری در این مجتمع جدید تشویق می‌شوند و بلوار به نقش اولیه‌ی خود نزدیک می‌شود. علاوه بر این، مجتمع تجاری پیشنهادی باعث رونق محدوده و افزایش قیمت زمین و تأمین اوقات فراغت ساکنان می‌شود و می‌تواند علاوه بر کاربری تجاری خرید روزانه، دارای کاربری‌های تفریحی، پذیرایی و ورزشی در طبقات مختلف آن باشد زیرا بر اساس برداشت‌های میدانی انجام شده در این تحقیق میزان کاربری تفریحی و گذران اوقات فراغت برابر صفر درصد و کاربری ورزشی و پذیرایی برابر یک درصد است و بالطبع افراد برای اوقات فراغت خود با سفرهای شهری به دیگر مناطق شهر به معضل ترافیک شهر مشهد دامن می‌زنند، لذا با تجمیع پلاک قطعات برای یک مجتمع تجاری، سیمای محدوده‌ی ساماندهی شده و به سمت هویت مطلوب گرایش پیدا می‌کند.

سناریوی دوم: الگوی ساماندهی جامع

بر اساس این سناریو که در حقیقت الگوی ساماندهی است، پیشنهادهایی برای نحوه‌ی قرارگیری تجاری‌های حاشیه و جانمایی آنها نسبت به پیاده رو، رواق، بلوک و تندرو ارائه می‌شود. در این الگو به همه‌ی موارد بلوار از جزئیات تا کلیات توجه شده و دو آلترناتیو متفاوت با توجه به عرض واقعی ٤٥ متری خیابان پیشنهاد شده است و همچنین به ضابطه‌ی عقب نشینی بر اساس زاویه‌ی ٤٥ درجه در بلوک‌ها توجه شده است.

در این سناریو سیمای کلی بلوار به دلیل همسان سازی جداره‌ها به لحاظ ارتفاعی و همچنین ایجاد رواق در ارتفاع مشخص برای واحدهای تجاری و توجه به استانداردهای معبر و پیاده‌رو ساماندهی می‌شود، بنابراین نقش بلوار بر اساس طرح تفصیلی احیا می‌شود و عناصر و مبلمان و پیاده روهای طراحی شده در تأمین محل استراحت و ایجاد فضاهایی برای تجمع افراد مؤثراند.

در این سناریو پیشنهاد می‌شود شهرداری منطقه بیشتر از آنچه که در بلوار شاهد آن هستیم، اجازه ایجاد واحدهای تجاری و تغییر کاربری مسکونی به تجاری را به ساکنان ندهد، چه بسا که هم اکنون نیز بسیاری از این واحدهای تجاری بدون داشتن مجوز به تجاری تغییر کاربری داده اند و در پایان کار آنهـا مسـاحتی به عنوان تجاری ثبت نشده است. همچنین بهتر است کاربری‌هـای ناسـازگار و صـنایع مـزاحم از جملـه تعمیرگاه‌های خودرو که درسطح منطقه وجود دارند، ساماندهی شده و به مکان دیگری منتقل شوند.

در آلترناتیو دوم به عوامل مختلفی مثل عنصر آب و حرکـت آن، تعبیـه‌ی محـل اسـتراحت و تجمیـع درختان برای ایجاد تنوع پرداخته شده است.

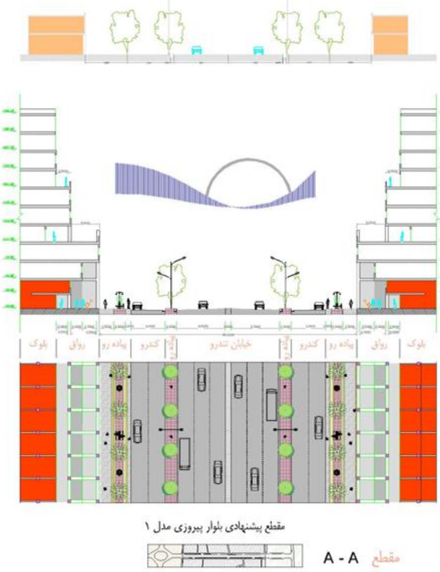
نکات زیر در ساماندهی جزئیات بلوار باید لحاظ گردد:

یکسان سازی ایستگاه‌های اتوبوس شهری که هم اکنون در وضعیت نا مناسبی قرار دارند و در برخـی نقاط تنها به یک تابلوی ایستگاه اتوبوس و یک عدد نیمکت پارکی تبدیل شـده اند.

هم سطح ســـازی کل پیاده روها، که البته در جاهایی شاهـد حتی دو پله بیست سانتی‌متری هستیم.

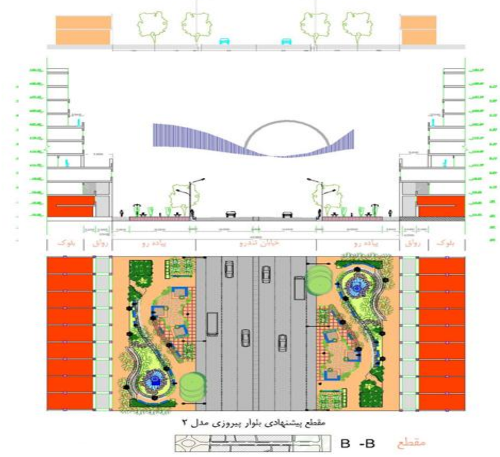
استفاده از پیاده روی دوم برای مسیر کند رو یا مسیر دوچرخه، چراکه هم اکنـون ایـن پیـاده رو نقـش پارکینگ روزانه به خود گرفته است.

تصویر شماره ۷. مقطع پیشنهادی مدل اول بلوار پیروزی



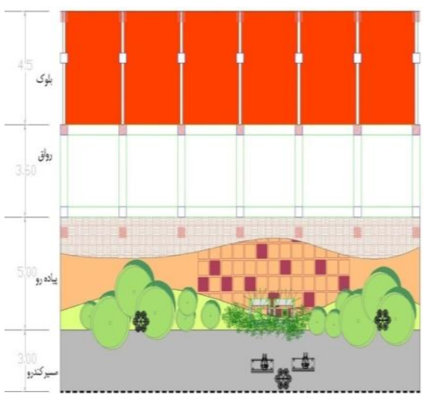
مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۸. مقطع پیشنهادی مدل دوم بلوار پیروزی



مأخذ: نگارندگان

تصاویر شماره ۹و ۱۰. استفاده از عنصر آب، تعبیه محل استراحت و تجمیع درختان برای ایجاد تنوع در طراحی پیاده رو



مأخذ: نگارندگان



مأخذ: نگارندگان

سناریوی سوم: الگوی بازساماندهی مراکز محلات

در طرح تفصیلی برای محدوده‌ی رضاشهر، تعداد پنج مرکز محله و یک مرکز ناحیه پیشنهاد شده است، که تعداد دو مرکز محله‌ی آن به طور کلی از بین رفته است و سه مرکز محله و یک مرکز ناحیه باقی مانده نیز در وضعیت نا مناسب رونق و پویایی قرار دارند.بر اساس برداشت‌های میدانی انجام

شده در سطح این مراکز محله و ناحیه، نتایج زیر به‌دست آمده است: (نقشه‌ی شماره ٦ وضـعیت محـلات را نشان می‌دهد)

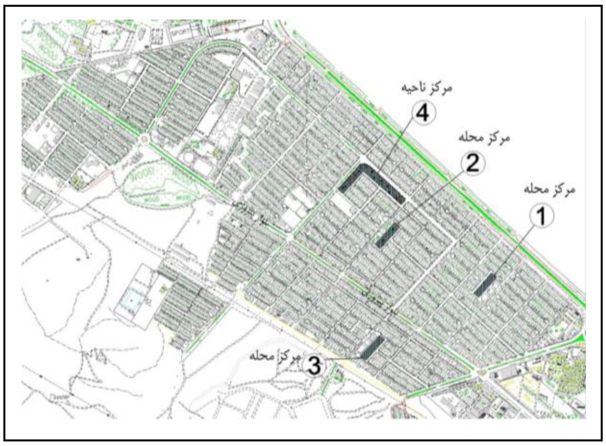
الف) مرکز تجاری محله‌ی یک واقع در خیابان کسایی است که از رونق مناسـبی برخـوردار نیسـت و دارای پنجاه وچهار مغازه در دو ردیف است که فقط هفت مغازه (۱۳٪) در حال فعالیت بـوده و بـاقی بـه صورت انبار چوب بری و یا خالی هستند.

ب) مرکز تجاری محله‌ی دو در خیابان فرخی واقع است با دارا بودن چهل وپنج دربند مغازه از رونـق بیشتری نسبت به مرکز تجاری محله خیابان کسایی برخوردار است. لازم به ذکر است که بیست ونه مغازه (٦٤٪) از کل واحدهای تجاری را کارگاه‌های چوب بری و فروش مبلمان تشکیل می‌دهند.

ج) مرکز تجاری محله‌ی سه واقع در خیابان دعبل خزایی جنوبی بـا قـرار گـرفتن در پشـت کـاربری آموزشی محله و داشتن دسترسی بسیار محدود از خیابان دعبل خزایی، بسیار کم رونق بـوده و بـا داشـتن پنجاه وچهار مغازه، فقط شش دربند آن (۱۱٪) به فروش مواد غذایی مشـغول‌انـد و بـاقی کارگـاه و انبـار چوب بری و یا خالی می‌باشند.

د) مرکز تجاری ناحیه‌ی چهار در تقاطع خیابان خاقانی و بلوار رضوی قرار دارد و دارای صد وبیسـت ودو دربند مغازه می‌باشد که شصت دربند (٤٩٪) آن را کارگاه‌ها و انبارهای چوب بری تشکیل مـی‌دهنـد. لازم به ذکر است که این مرکز ناحیه نسبت به سه مرکز محله‌ی قبلی از رونق مناسـب تـری در حاشـیه‌ی بلوار رضوی برخوردار است و ۵۱٪ باقی را مغازه‌هایی با کاربری خرید روزانه و سایر تشکیل می‌دهد.

نقشه شماره ٦. موقعیت مراکز محله و ناحیه در محدوده‌ی مطالعاتی

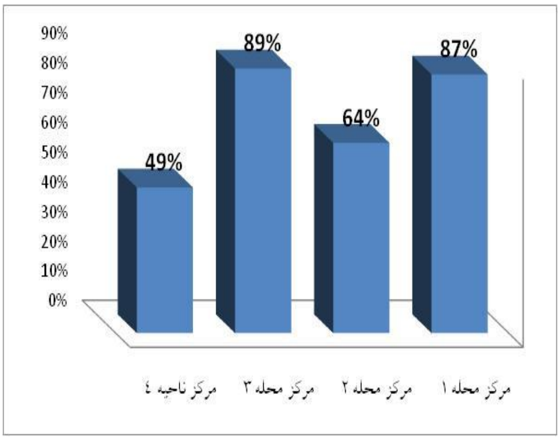


مأخذ: نگارندگان

در این الگو، شهرداری نقش بسیار مهمی را ایفا می‌کند و بهتر است به‌جـای اجـازه تغییـر کـاربری حاشیه‌ی بلوار از مسکونی به سمت تجاری، به مرکز محله‌های این محدوده، کـه بـرای همـین مهـم در طرح تفصیلی طراحی شده اند توجه لازم را مبذول دارد و می‌تواند بـرای بـه رونـق آوردن ایـن مرکـز محله‌ها، از تعرفه‌های تشویقی برای شهروندان استفاده کند، از جمله می‌تواند اجـازه ایجـاد یـک طبقـه تجاری اضافه به این واحدها بدهد، بنابراین قیمت این واحـدها رشـد خواهـد کـرد و سـاکنان منطقـه تشویق می‌شوند که به‌جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی بلوار، به مراکز محلات بازگردنـد، کـه ایـن هدف طرح تفصیلی بوده و ساماندهی بلوار را به دنبال خواهد داشت.

لازم به ذکر است که مساحت کل هر یک از مراکز محلات تقریباً برابر پنج هـزار متـر مربـع اسـت که با مساحت مجتمع تجاری پروما واقع در میدان جانبـاز برابـری کـرده، ولـی از لحـاظ رونـق دارای سطح بسیار پایین تری نسبت به آن است.

نمودار شماره ۱. وضعیت کارگاه‌های چوب بری در چهار مرکز محله و ناحیه



مأخذ: نگارندگان

در مجموع ۷۲.۲۵ ٪ از کل واحدهای تجاری محدوده‌ی مطالعاتی در چهار مرکز محلـه و ناحیـه را کارگاه‌های چوب بری و انبارهای مربوط به آنها تشکیل می‌دهند کـه رقـم قابـل ملاحظـه ای اسـت و می‌توان پیش بینی کرد که هر چه در حاشیه‌ی بلوار پیروزی واحد تجاری بیشتر ساخته شـود، از رونـق این مراکز بیشتر کاسته خواهد شد.

مسأله مهم در این مراکز محلات جانمایی آنها در سطح محلـه، دسترسـی مناسـب سـواره و پیـاده، نحوه‌ی استقرار آنها نسبت به کاربری‌هـای آموزشـی، مسـکونی و فضـای سـبز پیرامـون، عـدم توجـه شهرداری به این واحدها، قیمت پایین آنها و شکل و فرم نامناسب و ناهماهنگ آنهاست.

نتیجه گیری

آنچه در طرح تفصیلی برای محدوده‌ی بلوار پیروزی رضاشهر در نظر گرفته شده، کـاربری مسـکونی بـا تراکم کم و قطعات با مساحت‌های پانصد متری و بیشتر بوده که عملاً با توجه بـه برداشـت میـدانی سیصـد وچهل وشش قطعه در محدوده‌ی رضاشهر، این نتیجه به‌دست آمـده کـه هـیچ یـک از معیارهـا و ضـوابط پیشنهادی طرح تفصیلی برای واحدهای حاشیه‌ی بلوار رعایت نشده است و نیز پیوسته در حال تغییـر اسـت. آنچه امروز در این محور شاهد آن هستیم، تغییر کاربری مسکونی به مسـکونی تجـاری و یـا حتـی تجـاری خالص با تراکم متوسط و بالاست، به‌گونه‌ای که از تعداد سیصد وچهل وشش قطعه برداشـت شـده، تعـداد صد ونود وچهار قطعه (٥٦.٠٦٪) به کاربری مسکونی تجاری و تعداد بیسـت وهشـت قطعـه (۸.۰۹٪) بـه کاربری تجاری خالص تبدیل شده اند و همچنین شاهد تفکیک قطعات به واحدهای دویست وپنجـاه متـری و حتی کوچکتر نیز هستیم. به طوری‌که از تعداد کل سیصد وچهل وشش قطعه تنها سیزده قطعـه (۳.۷۵٪) از قطعات دارای مساحت پیشنهادی طرح تفصیلی (قطعات ۵۰۰ متر بـه بـالا) بـوده و ٧٤.٢٦٪ از واحـدها دارای مساحت زیر سیصد متر هستند که البته از این تعداد میزان ٦٦.٧٦٪ بین دویست تا سیصد متر است. علاوه بـر این عدم توجه به رونق دهی مراکز محلات بر توجه کاسبان به حاشیه‌ی بلوار پیروزی دامن زده است.

با هم‌پوشانی سه لایه‌ی اطلاعاتی متفاوت راجع بـه کـاربری قطعـات، تعـداد طبقـات و مسـاحت قطعات، این نتیجه حاصل شد که فقط تعداد ده قطعه(۲.۸٪) دارای ویژگی‌هـا و مشخصـات پیشـنهادی طرح تفصیلی، یعنی دارای مساحت پانصد متر به بالا با کاربری مسکونی و تراکم کـم هسـتند. بنـابراین آنچه برای آینده بلوار مشخص است، حرکت سریع این محـدوده بـه سـمت تفکیـک کامـل قطعـات است، که اگر به همین شکل و با این سرعت پیش برود، اوضـاعی نابسـامان و بـدون هویـت در چنـد سال آینده قابل پیش بینی است.

آنچه از مقایسه‌ی تنها طرح تفصیلی مصوب برای مساحت عمده‌ی شهر مشهد و از جمله محدوده‌ی مورد مطالعه با وضعیت موجود محدوده نتیجه می‌شود، حاکی از این موضوع است که طرح مصوب موفق عمل نکرده و نیاز به بازنگری و اصلاحات اساسی دارد.

همچنین با توجه به افق ۱۳۹۵ در طرح جامع برای کل شهر مشهد رقمی معادل ۱۵.۳۰ ٪ برای کاربری مسکونی تجاری و ۰.۲۲٪ برای کاربری تجاری خالص پیشنهاد شده است، (مهندسین مشاور مهرازان ، ۹۵–۱۳۷۰: ۱۳۰) ولی آنچه در این محور در سال انجام تحقیق (۱۳۸۹) شاهد آن هستیم، رقمی بسیار متفاوت با رقم پیشنهادی طرح جامع می‌باشد. میزان واحدهای مسکونی تجاری در محدوده‌ی مطالعاتی برابر ٥٦.٠٦٪ و واحدهای تجاری خالص برابر۸.۰۹ ٪ از کل واحدهای برداشت شده است. بنابراین، آنچه مسلم است، با توجه به سرعت بالای رشد واحدهای تجاری در حاشیهی بلوار پیروزی در افق ۱۳۹۵، آنچه در این بلوار شاهد آن خواهیم بود بسیار متفاوت از طرح پیشنهادی جامع برای آن است. همچنین به نظر می‌رسد محور بلوار پیروزی کارکرد ترافیکی را که در طرح تفصیلی برای آن پیش بینی شده، به دلیل تغییر کاربری قطعات پیرامون از دست داده است و تبدیل به یک محور محلی شلوغ با کاربری‌های متنوع شده و در نهایت دچار بی هویتی به لحاظ سیما و منظر شهری شده است.

پیشنهادها

در این قسمت سه سناریوی پیشنهادی اولویت بندی شده اند.

سناریوی اول تعریف مکان‌هایی برای بلند مرتبه سازی با کاربری تجاری بر اساس ضوابط طرح بلند مرتبه سازی منطقه می‌باشد. بر اساس این الگو، می‌توان تجاری‌های حاشیه را در یکجا جمع کرد و برای پارکینگ و دیگر نیازهای افراد مراجعه کننده فضای مورد نیاز را در این مجتمع تعریف کرد. در نتیجه معضل ترافیک و همچنین نابسامانی سیما در این محدوده با ایجاد تجاری‌های روزافزون حاشیه کم شده و افراد به جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی خیابان به خرید یک واحد تجاری در این مجتمع جدید تشویق می‌شوند و بلوار به نقش اولیه‌ی خود نزدیک می‌شود. علاوه بر این، این مجتمع تجاری باعث رونق محدوده و افزایش قیمت زمین و تأمین اوقات فراغت ساکنان می‌شود و می‌تواند علاوه بر کاربری تجاری خرید روزانه، دارای کاربری‌های تفریحی، پذیرایی و ورزشی در طبقات مختلف آن باشد، زیرا بر

اساس برداشت‌های میدانی انجام شده در این تحقیق میزان کاربری تفریحی و گذران اوقات فراغت برابر صفر درصد و کاربری ورزشی و پذیرایی برابر یک درصد است و بالطبع افراد برای اوقات فراغت خود، با انجام سفرهای شهری به دیگر مناطق شهر به معضل ترافیک شهر مشهد دامن می‌زنند.

سناریوی دوم الگوی ساماندهی بولوار است. در این الگو به همه‌ی موارد بولوار از جمله ایستگاه اتوبوس، پیاده رو، تقاطع، رواق، بلوک، تندرو و کندرو توجه شده و دوآلترناتیو متفاوت، یکی با مسیر کندرو و دیگری با تجمیع و بهسازی پیاده روها با توجه به عرض واقعی چهل وپنج متری خیابان پیشنهاد شده است. در آلترناتیو دوم به عوامل مختلفی مثل عنصر آب و حرکت آن، تعبیه‌ی محل استراحت و تجمیع درختان برای ایجاد تنوع و همچنین استفاده از کف پوش‌های متنوع در مسیر پیاده رو پرداخته شده است.

سناریوی سوم برای منطقه‌ی رضاشهر و تجاری‌های حاشیه آن، ساماندهی مراکز محله‌ی محدوده‌ی مطالعاتی می‌باشد که هم‌اکنون در وضعیت مناسبی قرار ندارد و بیشتر تبدیل به کارگاه چوب و مبلمان شده است. در این الگو اگر بیشتر به پیشنهادهای طرح تفصیلی تکیه شود و شهرداری برای به رونق آوردن این مراکز از تعرفه‌های تشویقی برای شهروندان استفاده کند، بسیار کارساز خواهد شد.

اولویت بندی الگوهای پیشنهادی

اولویت بندی سناریوها با توجه به معیارهای پیشنهادی در جدول زیر آمده است.

جدول شماره ۵. مقایسه‌ی ویژگی‌های سه الگوی پیشنهادی

ردیف	ویژگی‌ها	میزان اثرگذاری الگوها		
		الگوی اول	الگوی دوم	الگوی سوم
۱	کالبدی (تغییر سیما و منظر شهری) حاشیه بلوار	زیاد	زیاد	کم
۲	کالبدی (تغییر سیما و منظر شهری) مراکز محلات	کم	کم	زیاد
۳	اجتماعی –فرهنگی	زیاد	متوسط	متوسط
٤	احیای عملکرد بلوار	متوسط	زیاد	متوسط
۵	اجرایی –کاربردی	متوسط	زیاد	کم
٦	انعطاف پذیری	زیاد	زیاد	کم
۷	میزان مشارکت مردمی	متوسط	متوسط	متوسط
۸	انطباق با طرح تفصیلی	کم	زیاد	زیاد
	اولویت بندی	اولویت دوم	اولویت اول	اولویت سوم

مأخذ: نگارندگان

بنابراین با توجه به ویژگی‌هایی که برای هر یک از الگوها در نظر گرفته شده برای احیاء محور بلوار پیروزی اولویت بندی زیر پیشنهاد می‌شود:

اولویت اول: الگوی دوم که الگوی ساماندهی جامع محور است.

اولویت دوم: الگوی اول که الگوی ایده آل با تغییرات بنیادی است.

اولویت سوم: الگوی سوم که ساماندهی مراکز محلات است.

کتابنامه

۱. امیدوار، محمد حسن.(۱۳۸۹)، "بررسی نقش بلند مرتبه سازی مجتمع مسکونی در توسعه‌ی پایدار شهری"، ***پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی.***

۲. باستانی، محمد حسین.(۱۳۷۲)، ***بحران هویت مسأله جهانی***، نامه فرهنگ، شماره۹، بهار.

۳. پاکزاد، جهانشاه.(۱۳۸۳)، ***راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران***، انتشارات دانشگاه تهران.

٤. پاکزاد، جهانشاه.(١٣٨٦)، ***سیر اندیشه‌ها در شهرسازی، از کمیت تا کیفیت***، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

۵. پاکزاد، جهانشاه.(١٣٨٦)، ***مقالاتی در باب طراحی شهری***، انتشارات شهیدی.

٦. رهنما، محمد رحیم.(۱۳۸۷)، ***پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری***، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.

۷. رهنما، محمد رحیم.(۱۳۸۸)، ***مطالعات برنامه آمایش استان خراسان رضوی***، بررسی و مطالعات تطبیقی.

۸. رهنما، محمد رحیم.(۱۳۸۸)، ***شناسایی نقاط با ارزش شهری ، مفاهیم، مبانی، تئوری‌ها و انواع ارزش‌های شهری***، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.

۹. رزاقیان، فرزانه.(۱۳۸۹)، "نقش آمایش شهری در هویت یابی فضایی کالبدی محور بلوار پیروزی مشهد"، ***پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد آمایش سرزمین گرایش مدیریت شهری***، دانشگاه بین المللی چابهار.

۱۰. رضوانی، علیرضا.(١٣٨٤)، ***در جستجوی هویت شهری مشهد***، وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۱. زهتابیان، شادی.(۱۳۸۵)، ***خلق و توسعه‌ی فضاهای شهری***، همایش بین المللی شهر برتر، طرح برتر.

۱۲. صبری، سینا.(۱۳۸۲)، "ارزیابی نحوه تعیین تراکم ساختمانی در شهر مشهد با تاکید بر بررسی منطقه ۹ شهرداری"، ***پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری – منطقه ای)***، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.

۱۳. مهندسین مشاور خازنی، طرح تفصیلی مشهد، ۷۰-۱۳٤٥.

۱٤. مهندسین مشاور مهرازان، طرح جامع مشهد، ۹۵-۱۳۷۰.

15. Banerjee ,T. and southworth , M. (Eds) , ***City Sense and City Design*** , Writings and projects of Kevin Linch , the MIT press,1991.
16. Duany , Andres.(2009) ,***The Smart Growth of Suburban Nation.***
17. Kennrner , N. " Image of The Ciry (Kevin Linch)".(1998), ***In Americanische stadt-Europaische Stad***t. Stadtebauinstitut der Universitat Stuttgart.
18. www. Urban design. Org
19. www. Urban design. Org
20. http://fa.wikipedia.org/wiki